

TINJAUAN YURIDIS EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI PENJUALAN DI BAWAH TANGAN SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN KREDIT MACET DI PD. BPR BANK KLATEN

Ginati Ayuningtyas
Email : ignatia_yustisia@yahoo.com
Mahasiswa S2 Program MKN FH UNS
M. Najib Imanullah
Email: imanullahnajib@yahoo.com
Dosen Fakultas Hukum
Universitas Sebelas Maret Surakarta

Abstract

This article discusses the implementation of Execution Mortgage in PD. BPR Bank Klaten. This article uses empirical research. All Mortgage execution procedure in PD. BPR Bank Klaten outline is in conformity with what is specified in UUHT. Implementation of Execution Guarantee UUHT basis, ie with parate execution, the courts and the sales under the hand should be able to walk with ease. However, in practice in PD. BPR Bank Klaten requires a long completion time and cost you a bit, so in practice, PD. BPR Bank Klaten tend to use alternative Execution Mortgage through sales in the Lower Hand. In connection with the execution practice, often also encountered obstacles in its implementation, the bank did attempt a solution to enable each of the parties mutually beneficial and legal protection.

Keywords: bad credit, execution, mortgage right, selling under the counter

Abstrak

Artikel ini membahas mengenai pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di PD. BPR Bank Klaten. Artikel ini menggunakan jenis penelitian empiris. Semua prosedur eksekusi Hak Tanggungan pada PD. BPR Bank Klaten secara garis besar sudah sesuai dengan apa yang ditentukan dalam UUHT. Pelaksanaan Eksekusi Jaminan berdasar UUHT, yaitu dengan parate eksekusi, pengadilan dan penjualan dibawah tangan seharusnya dapat berjalan dengan mudah. Namun dalam pelaksanaannya di PD. BPR Bank Klaten membutuhkan waktu penyelesaian yang lama dan biaya yang tidak sedikit, maka dalam prakteknya, PD. BPR Bank Klaten cenderung lebih banyak menggunakan alternatif Eksekusi Hak Tanggungan melalui Penjualan di Bawah Tangan. Sehubungan dengan praktek eksekusi tersebut, seringkali juga dijumpai hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya, maka pihak bank melakukan upaya penyelesaian agar masing-masing pihak saling menguntungkan serta mendapat perlindungan hukum.

Kata Kunci: kredit macet, eksekusi, hak tanggungan, penjualan di bawah tangan

A. Pendahuluan

Bank dalam usahanya bertugas menghimpun dana masyarakat dan kemudian menyalurkan dana-dana tersebut dalam bentuk kredit. Menurut Undang- Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan

pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Kredit yang diberikan oleh kreditor tentunya mengharuskan kreditor merasa aman, maka untuk kepentingan keamanan, terutama sekali guna menjamin pelunasan utang tersebut diperlukan alat pengaman bagi kreditor. Salah satu bentuk pengaman

kredit yang paling mendasar dalam pemberian fasilitas kredit antara lain adalah objek jaminan, disamping kemampuan seorang debitor. (Aermadepa, 2012: 724)

Dalam aturan hukum yang ada, perlindungan kepada para pihak diberikan melalui suatu lembaga hak jaminan, sehingga melalui lembaga ini diharapkan dapat memberi kepastian hukum bagi semua pihak yang terkait. Hal ini juga dimaksudkan sebagai suatu upaya untuk mengantisipasi timbulnya risiko bagi pemberi kredit atau kreditor di masa yang akan datang.

Dengan adanya kemudahan atas hutang yang dijamin dengan hak tanggungan maka akan mempercepat setiap pelunasan piutang kreditor, sehingga dana yang telah diberikan dapat segera dikembalikan oleh debitor, dan dengan demikian dana tersebut dapat digunakan kembali untuk keperluan refinance oleh kreditor dalam bentuk penyaluran kredit baru guna kepentingan perputaran dana dalam rangka menunjang dan menggerakkan roda perekonomian masyarakat, yang secara langsung atau tidak langsung juga akan berdampak pada perekonomian nasional.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), memberi kemudahan pada pemegang hak tanggungan apabila debitor cidera janji. Berdasarkan pasal tersebut, pelaksanaan eksekusi terhadap benda jaminan hak tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu: Penjualan di Bawah Tangan, Parate Eksekusi, Titel Eksekutorial. (Herowati Poesoko, 2007:4)

Menurut pengamatan awal berdasarkan data yang ada pada Bank, diketahui bahwa pelaksanaan eksekusi barang jaminan di PD. BPR Bank Klaten, didominasi oleh penjualan barang jaminan tidak melalui lelang, yaitu dengan cara penjualan dibawah tangan berdasarkan atas kesepakatan antara debitor dan kreditor atau Bank. Fenomena ini dalam periode tertentu telah menjadi kecenderungan yang berlaku di Bank tersebut, karena secara sistemik penjualan barang jaminan secara dibawah tangan tersebut pada akhirnya telah menjadi pola penanganan kredit bermasalah, karena dengan pola tersebut telah memberikan hasil yang cukup signifikan bagi Bank, sehingga pola tersebut tidak hanya dipertahankan bahkan semakin ditingkatkan.

Keberhasilan pola ini juga sangat dipengaruhi oleh kebiasaan atau budaya yang berlaku di masyarakat, dimana pada umumnya secara sosiologis masyarakat sangat menghindari terjadinya penyitaan terhadap barang-barang yang dijadikan jaminan kredit, apalagi jika sampai terjadi pelelangan yang dilakukan di muka umum secara terbuka. Jika bukan karena sangat terpaksa, dalam arti debitor dan atau penjamin masih mempunyai harta lain, mereka akan memilih menjual harta non jaminan untuk menyelesaikan kreditnya, dari pada harus menghadapi penyitaan dan pelelangan terhadap harta benda yang dijamin, karena penyitaan dan pelelangan merupakan peristiwa yang sangat memalukan bagi debitor dan atau penjamin.

Gambaran permasalahan di atas, secara jelas terlihat bahwa peraturan yang dengan tegas mengenai eksekusi Hak Tanggungan pada Pasal 6 UUHT tidak dapat sepenuhnya dilaksanakan oleh PD. BPR Bank Klaten sebagai pihak kreditor preferen (kreditor yang didahulukan dalam hal pelunasan piutangnya) untuk melakukan lelang hak jaminan atas tanah milik debitor karena adanya beberapa hambatan, maka alternatif penyelesaian kredit macet dengan penjualan dibawah tangan menjadi alternatif yang sering digunakan PD. BPR Bank Klaten karena pelaksanaannya lebih efektif dan efisien.

Berdasarkan latar belakang masalah sebagaimana dikemukakan di atas, maka dalam artikel ini akan membahas mengenai pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di PD. BPR Bank Klaten serta hambatan-hambatan yang dihadapinya apakah sudah sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

B. Metode

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris, menggunakan data sekunder yang bersumber dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder (Soerjono Soekanto, 1986: 42), serta data primer yang bersumber dari debitor dan kreditor PD. BPR Bank Klaten. Data sekunder diperoleh dengan melakukan studi pustaka. Data primer diperoleh dengan menggunakan melakukan wawancara. Data yang terkumpul dianalisis secara kualitatif, dengan cara melakukan penafsiran hukum.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan. Pemberian jaminan oleh debitur kepada kreditor semata-mata hanya sebagai jaminan dalam pengembalian fasilitas kredit yang telah dinikmati oleh debitur apabila debitur wanprestasi. Salah satu cara yang dilakukan adalah dengan mengambil hasil dari penjualan barang jaminan tersebut. Sehingga konsep dasar pemberian jaminan oleh debitur adalah bukan untuk dimiliki oleh kreditor.

Bagi pihak debitur bentuk jaminan yang baik adalah bentuk jaminan yang tidak akan melumpuhkan kegiatan usahanya sehari-hari, sedangkan bagi kreditor jaminan yang baik adalah jaminan yang dapat memberikan rasa aman dan kepastian hukum bahwa kredit yang diberikan dapat diperoleh kembali tepat pada waktunya. Menurut Subekti, lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit. Sehingga jaminan kredit bank di sini berfungsi untuk menjamin pelunasan utang debitur apabila cidera janji dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak bank bahwa kreditnya tetap kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kredit perbankannya.

Perjanjian kredit dalam penggolongan atas benda bergerak dan tidak bergerak mempunyai arti yang penting sekali. Adanya perbedaan penggolongan tersebut juga akan menentukan jenis lembaga jaminan atau pengikatan jaminan mana yang dapat dibebankan atas benda jaminan yang diberikan untuk menjamin pelunasan.

Jaminan yang lahir karena Undang-Undang tidak memerlukan perjanjian antara kreditor dan debitur. Perwujudan dari jaminan berdasarkan ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata menentukan bahwa semua harta kekayaan debitur baik benda bergerak atau pun tidak bergerak, baik yang ada ataupun akan ada menjadi jaminan atas seluruh hutangnya. (Sutarno, 2003: 145).

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir*, artinya bersifat tambahan atau pelengkap dari perjanjian pokok yang mendahuluinya, dengan kesanggupan memberikan suatu jaminan. Perjanjian ini senantiasa dikaitkan dengan perjanjian

pokok, bersumber pada perjanjian pokok. Perjanjian yang mendahuluinya biasanya berupa perjanjian utang-piutang atau di dalam praktek biasa dikenal dengan perjanjian kredit atau perjanjian pembuka kredit.

Perjanjian *Accessoir* adalah perjanjian yang dibuat berdasarkan atau berkaitan dengan perjanjian pokok. Perjanjian *Accessoir* timbul karena adanya perjanjian pokok yang mendasarinya. Perjanjian jaminan merupakan *accessoir* dari perjanjian kredit antara debitur dan Bank selaku kreditor. Dengan disepakatinya perjanjian kredit antara debitur dan Bank selaku kreditor maka terjadi hubungan hukum, di satu pihak debitur membutuhkan kredit dengan pencairan yang mudah dan cepat, di lain pihak bank memerlukan jaminan kepastian bahwa kredit yang diberikan kepada debitur akan dikembalikan dalam waktu yang sudah disepakati, dengan agunan yang diberikan berupa benda yang mempunyai pangsa pasar, dapat dialihkan dan mudah dieksekusi. (Susilowardani, 2014: 6).

Beberapa hal berkaitan dengan perjanjian pokok dan *Accessoir*, yaitu:

1. Tidak ada suatu perjanjian *accessoir* bila sebelumnya tidak ada perjanjian pokok.
2. Bila perjanjian pokok berakhir, maka perjanjian *accessoir* harus di akhiri.
3. Ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok.
4. Jika perutangan pokok karena *cessi*, subrogasi, maka ikut beralih juga tanpa adanya penyerahan khusus.
5. Jika perjanjian pokok batal, maka perjanjian *Accessoir* juga ikut batal

Pemberian jaminan dari Debitur kepada Kreditor menimbulkan 2 (dua) sifat hak jaminan yang dikenal secara umum, yaitu:

1. Hak jaminan yang bersifat umum, yaitu jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditor, tanpa memberikan hak saling mendahului (*konkuren*) antara kreditor yang satu dengan kreditor lainnya.
2. Hak jaminan yang bersifat khusus, yaitu jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditor, dengan memberikan hak mendahului dari kreditor lainnya, sehingga ia berkedudukan sebagai kreditor *privilege* (*preferent*).

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), memberi kemudahan pada pemegang

hak tanggungan apabila debitur cidera janji. Berdasarkan pasal tersebut, pelaksanaan eksekusi terhadap benda jaminan hak tanggungan dapat dilakukan.

Eksekusi dalam Bahasa Belanda disebut *Executie* atau *Uitvoering*, dalam kamus hukum diartikan sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan. Menurut Subekti, Eksekusi adalah upaya dari pihak yang dimenangkan dalam putusan guna mendapatkan yang menjadi haknya dengan bantuan kekuatan hukum, memaksa pihak yang dikalahkan untuk melaksanakan bunyi putusan. (Subekti, 1989: 128). Lebih lanjut dikemukakan bahwa Pengertian Eksekusi atau pelaksanaan putusan, mengandung arti bahwa pihak yang dikalahkan tidak mau melaksanakan putusan tersebut secara sukarela, sehingga putusan itu harus dipaksakan padanya dengan bantuan kekuatan hukum. Dengan kekuatan hukum ini dimaksudkan pada polisi, kalau perlu polisi militer (Angkatan Bersenjata). (Subekti, 1989: 130)

Sedangkan menurut Undang- Undang Hak Tanggungan, dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b UUHT, pelaksanaan eksekusi terhadap benda jaminan hak tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara (Herowaty Poesoko, 2007: 4), yaitu:

1. Tittle Eksekutorial

Bahwa pembentuk undang-undang hak tanggungan juga menciptakan pengecualian penyelesaian hutang tidak semata-mata melalui gugatan tetapi dapat memanfaatkan sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar hukum untuk melakukan eksekusi. Hal ini ditentukan dalam Pasal 14 UUHT, bahwa :

“Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata, Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte* hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah”

Berdasarkan jaminan ini, maka kreditur yang telah memegang sertifikat hak tanggungan, jika ternyata debitur cidera janji, dapat untuk melakukan penagihan piutang, kreditur dapat mengajukan eksekusi langsung atas jaminan tanpa harus mengajukan gugatan. (Sutarno, 2005: 321).

Herowaty Poesoko mengatakan bahwa, untuk eksekusi yang menggunakan *tittle* eksekutorial didasarkan atas *grosse acte* sertifikat hak tanggungan (dulu menggunakan *grosse acte* hipotik) dan *grosse acte* pengakuan hutang. (Herowaty Poesoko, 2007: 5). Kedua *grosse acte* ini memang mempunyai hak eksekutorial, maka dalam hal ini pelaksanaan penjualan barang jaminan debitur tunduk pada hukum acara perdata, sebagaimana diatur dalam Pasal 224 H.I.R (*Het Herziene Inlands Reglement* atau Reglement Indonesia yang Diperbaharui)/ Pasal 258 RBg (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*/ Reglement Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura), yang prosedur pelaksanaannya atau eksekusinya tunduk dan patuh sebagaimana suatu putusan pengadilan, yang harus dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri.

2. Parate Eksekusi

Parate eksekusi menurut Subekti adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya dalam arti tanpa perantaraan hakim, yang ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut. (Subekti, 1990: 69).

Majalah Varia Peradilan menyebutkan bahwa parate eksekusi adalah, eksekusi yang dilaksanakan sendiri oleh pemegang hak jaminan (gadai dan hipotik) tanpa melalui bantuan atau campur tangan pengadilan, melainkan hanya melalui bantuan Kantor Lelang Negara saja.

Mariam Darus Badruzaman, dalam Sutarno mengatakan bahwa, Parate Eksekusi merupakan eksekusi terhadap obyek hak tanggungan yang tidak memerlukan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan, tetapi dapat dilakukan langsung oleh Kantor Lelang Negara, karena Parate Eksekusi artinya menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya tanpa perantara Hakim. Menjual atas kekuasaan sendiri tersebut diartikan bahwa penjualan dilakukan menurut cara yang diatur dalam Pasal 1211 KUHPperdata, yaitu dilakukan dengan bantuan langsung oleh Kantor Lelang Negara tanpa memerlukan *fiat* dari Ketua Pengadilan Negeri. (Mariam Darus

Badruzaman, 2005: 325).

3. Penjualan Dibawah Tangan

Menurut penjelasan Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT, bahwa pada prinsipnya adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang akan menguntungkan semua pihak. Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar pada daerah yang bersangkutan serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Menurut Sutan Remy Sjahdeini, dalam rangka penjualan dibawah tangan, masalah yang perlu dipecahkan adalah mengenai keabsahan penjualan objek hak tanggungan oleh bank, berdasarkan surat kuasa untuk menjual dibawah tangan dari pemberi hak tanggungan. Untuk eksekusi dibawah tangan pelaksanaannya harus memenuhi beberapa persyaratan yang antara lain adanya kesepakatan antara pihak pemberi hak tanggungan (debitor) dengan pihak penerima hak tanggungan (kreditor). (Sutan Remy Sjahdeini, 1999: 67).

Menurut Sutarno, dalam praktek penjualan jaminan berdasarkan surat kuasa tidak mudah dilaksanakan karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menghendaki debitor hadir sendiri untuk menandatangani akta jual beli, sebab dikuatirkan suatu saat debitor menuntut pembatalan jual beli jika penjualan jaminan debitor ternyata harganya dibawah harga pasar, sehingga sangat merugikan pihak debitor atau pemilik jaminan. (Sutarno, 2005: 293). Kadang-kadang terjadi kreditor yang menerima kuasa dari debitor untuk menjual jaminan berbuat nakal dengan menjatuhkan harga barang jaminan tersebut jauh dibawah harga seharusnya. Untuk itu guna menghindari penjualan jaminan dibawah harga pasar, maka jaminan itu sebelum dijual perlu dilakukan penilaian oleh konsultan penilai independen atau appraiser, kemudian PPAT membuat akta jual beli dengan berpedoman pada nilai atau harganya yang diberikan oleh

penilai independen tersebut.

Pada ketentuan Pasal 20 ayat (2) yang mengatur tentang penjualan objek hak tanggungan melalui penjualan dibawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Pasal ini merupakan terobosan yang terdapat pada UUHT bila dibandingkan dengan ketentuan lama yang terdapat pada hipotik untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak, karena dengan upaya ini akan memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyelesaikan hutang-piutangnya berdasarkan kesepakatan sendiri. Undang-undang hanya mengatur batasan-batasan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 20 ayat (3) dan seterusnya. Pelaksanaan ketentuan ini, secara yuridis akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak, karena dengan adanya kesepakatan untuk menjual objek jaminan secara dibawah tangan, berarti masing-masing pihak telah menyatakan persetujuannya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Tulus Yunianto, S.E., Direktur Utama PD. BPR Bank Klaten diketahui bahwa, dalam hal proses eksekusi barang jaminan, bank lebih mengutamakan cara penjualan dibawah tangan, dikarenakan beberapa faktor, antara lain:

1. Dalam hal proses eksekusi barang jaminan, bank lebih mengutamakan cara penjualan dibawah tangan dengan melakukan negosiasi antara debitor, bank dan calon pembeli, untuk mendapatkan kesepakatan baik tentang harga maupun cara penyerahan atau pengalihan hak atas tanahnya.
2. Berkaitan dengan kegiatan usahanya, bank sangat berkepentingan selalu menjaga hubungan baik dengan nasabah untuk jangka waktu panjang, untuk itu pilihan eksekusi barang jaminan dengan cara penjualan dibawah tangan dapat menjadi pola penyelesaian yang cukup efektif serta dapat memberikan solusi yang lebih baik bagi semua pihak terkait.
3. Melalui penjualan dibawah tangan, disatu pihak debitor mendapatkan hasil penjualan yang bisa dipergunakan untuk melunasi hutangnya, sekalipun harus kehilangan sebagian kekayaannya, dipihak lain bank juga dapat terhindar dari kesan arogan dan kemungkinan timbulnya gugatan dikemudian hari, karena debitor secara aktif dilibatkan dalam proses

penjualan barang jaminannya.

Dengan demikian secara umum dipilihnya cara penjualan objek jaminan dengan cara di bawah tangan jika dibandingkan dengan lelang KPKNL dan melalui Pengadilan karena adanya kelebihan-kelebihan, diantaranya :

1. Biaya lebih murah karena tidak dikenakan biaya lelang dan hanya membayar biaya administrasi saja.
2. Proses penyelesaiannya bisa lebih cepat, karena pihak-pihak yang berkepentingan langsung dapat melakukan tawar menawar.
3. Potensi untuk mendapatkan harga jual yang tinggi cukup besar karena pihak debitor dapat langsung menawarkan kepada calon pembeli.
4. Potensi timbulnya gugatan relatif lebih kecil karena hasil penjualan obyek jaminan merupakan proses yang didahului dengan kesepakatan atau persetujuan dari para pihak.
5. Dampak sosiologis yang ditanggung oleh debitor, kreditor maupun pembeli relatif lebih baik dan dapat diterima oleh semua pihak.
6. Proses peralihan hak dapat dilakukan dengan lebih cepat karena hanya melalui proses peralihan hak biasa yang dapat diselesaikan oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Joko Supomo, S.E., hambatan-hambatan yang sering terjadi dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di PD. BPR Bank Klaten melalui Penjualan di bawah Tangan adalah sebagai berikut:

1. Hambatan dari pihak debitor yang tidak kooperatif terhadap proses penjualan tidak melalui lelang.

Pada tahap negosiasi, disepakati bahwa pihak debitor yang aktif mencari pembeli, tetapi pada kenyataannya ternyata debitor mempunyai itikad yang tidak baik, yaitu tidak aktif mencari pembeli dengan harapan bahwa objek hak tanggungan tidak segera dijual. Hal tersebut merupakan itikad buruk dari debitor yang menyalahi kesepakatan awal pada saat negosiasi.

2. Hambatan Yuridis

Pasal 20 ayat (2) merupakan terobosan yang terdapat pada UUHT bila dibandingkan dengan ketentuan lama yang terdapat pada hipotik untuk memberikan jaminan kepastian

hukum bagi para pihak, karena dengan upaya ini akan memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyelesaikan hutang-piutangnya berdasarkan kesepakatan sendiri.

Undang-Undang hanya mengatur batasan-batasan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 20 ayat (3) dan seterusnya. Pelaksanaan ketentuan ini, secara yuridis akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak, karena dengan adanya kesepakatan untuk menjual obyek jaminan secara di bawah tangan, berarti masing-masing pihak telah menyatakan persetujuannya.

Secara sosiologis ketentuan ini akan dapat melindungi kepentingan debitor untuk melanjutkan kegiatan usahanya, karena penyelesaian utang-piutang dilakukan dengan cara diam-diam yang hanya melibatkan pihak-pihak tertentu saja, selain itu penjualan objek jaminan dengan cara ini dapat memberikan penyelesaian yang tuntas bagi para pihak, mengingat dalam prosesnya sudah diawali dengan adanya kesepakatan dan persetujuan yang tentu mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya. Demikian juga dengan kepentingan pembeli untuk proses peralihan lebih terjamin karena penyerahan dari pemilik hak atas tanah yang dieksekusi lebih mudah mengingat prosesnya dilakukan melalui kesepakatan suka rela.

Hambatan yuridis yang akan timbul dan mempunyai implikasi sosiologis yang dapat menjadi kendala pelaksanaan penjualan objek jaminan dengan cara di bawah tangan adalah keharusan mengumumkan pelaksanaan penjualan objek jaminan tersebut dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan atau media massa setempat agar apabila ada kreditor lain yang juga dijamin dengan objek jaminan tersebut terlindungi hak-haknya serta untuk menjamin tidak ada pihak yang berkeberatan. Hal ini apabila dilaksanakan tentu akan menimbulkan beban moril bagi debitor dan atau penjamin karena kondisinya akan diketahui kolega atau rekan bisnis serta lingkungannya yang bisa berakibat pada kelangsungan usahanya.

Dalam pelaksanaannya, PD. BPR Bank Klaten tidak sepenuhnya mengikuti mekanisme atau

persyaratan yang ditentukan Undang-Undang, dimana sepanjang ada kesepakatan antara bank dengan debitur dan atau penjamin untuk menjual objek jaminan serta didapat kesepakatan harga yang wajar dan menguntungkan semua pihak, yaitu cukup untuk memenuhi kewajiban debitur kepada bank atau kreditor, maka bank akan menyerahkan hak-hak debitur untuk mendapatkan hak atas tanahnya kepada pembeli objek jaminan sesuai dengan kesepakatan dan persetujuan bersama.

Untuk mengantisipasi agar proses Eksekusi Objek Jaminan dapat dilakukan dengan baik serta memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, maka sebagai antisipasi dalam proses pemberian kredit bank dapat melakukan beberapa langkah, antara lain sebagai berikut :

Melakukan cek terhadap sertifikat hak atas tanah yang akan dijadikan jaminan kredit di Badan Pertanahan Kabupaten/Kota untuk memastikan bahwa sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan tidak sedang dibebani hak tanggungan atau hak-hak lain, sehingga bank memperoleh kepastian atas status tanah yang akan dijadikan objek jaminan;

Bank mensyaratkan dalam kebijakan perkreditannya yang mewajibkan debitur menyerahkan asli sertifikat hak atas tanah maupun sertifikat hak tanggungan disimpan oleh bank; dan mewajibkan debitur membuat surat pernyataan yang menyebutkan bahwa atas tanah yang akan dijadikan jaminan kredit bebas dari sengketa dengan pihak lain, tidak sedang dijaminkan atau dibebani dengan hak tanggungan bank lain serta ketersediaan untuk dilakukan penjualan baik secara lelang maupun dibawah tangan, jika debitur wanprestasi.

D. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah dikemukakan di atas maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Alternatif penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan melalui penjualan obyek dibawah tangan pelaksanaannya membutuhkan biaya lebih murah, proses penyelesaiannya lebih cepat, potensi untuk mendapatkan harga jual yang tinggi cukup besar dibandingkan melalui parate eksekusi ataupun titel eksekutorial.
2. Hambatan-hambatan yang timbul dalam

Eksekusi Hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan di PD. BPR Bank Katen karena adanya itikad tidak baik dari nasabah dengan tidak aktif mencari pembeli dengan harapan bahwa objek hak tanggungan tidak segera dijual.

3. Upaya yang ditempuh oleh PD. BPR Bank Katen dalam mengatasi hambatan-hambatan terhadap eksekusi Hak Tanggungan melalui Penjualan di Bawah Tangan apabila debitur mempunyai itikad tidak baik untuk tidak mencari calon pembeli dengan tujuan agar objek tidak segera dijual maka kreditor mengajukan pelelangan objek tersebut ke KPKNL.

E. Saran

1. Kreditor hendaknya sebelum memberikan kredit atau dalam pelaksanaan perjanjian kredit, harus benar-benar memperhatikan prinsip-prinsip perkreditan yang meliputi: 5C (*Character, capacity, capital, collateral, condition of economy*) sehingga diharapkan kasus yang menyebabkan kredit macet dapat diminimalisir.
2. Debitur hendaknya kooperatif selama proses Eksekusi berlangsung, agar dalam pelaksanaannya dapat berjalan cepat dan lancar, sehingga tidak merugikan kreditor ataupun debitur sendiri.
3. Prosedur yang berbelit-belit dari KPKNL dan Pengadilan dan maupun Penjualan di bawah tangan sebaiknya lebih disederhanakan, sehingga Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan berdasar Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dapat berjalan efektif dan efisien.

Daftar Pustaka

- Aermadepa, "Pendaftaran Jaminan Fidusia Masalah dan Dilema Dalam Pelaksanaannya", artikel pada *Jurnal Ilmiah Abdi Ilmu* Vol.5 Nomor 1 Juni 2012.
- Herowati Poesoko. 2007. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Mariam Darus Badruzaman. 1991. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

- _____. 1991. *Bab-Bab Tentang Credietverband Gadai & Fiducia*. Cet. 5. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Subekti. 1989. *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Bina Cipta.
- _____. 1990. *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa, dalam: Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum, Proyek Pengembangan Teknis Yusticia Peradilan*. Jakarta: MARI.
- _____. 1991. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: PT. Cipta Aditya Bakti.
- Susilowardani, 2014, "Optimalisasi Nilai Ekonomi Hak Merek Menjadi Agunan Kredit di Bank (Kajian Kritis Peraturan Perundang-Undangan di Bidang Hak Kekayaan Intelektual, Perbankan, dan Fidusia)", *Jurnal Repertorium*, ISSN: 2355, Edisi I Januari – Juni 2014.
- Sutan Remy Syahdeini. 1999. *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*. Bandung: Alumni.
- Sutarno. 2005. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*. Bandung: CV. Alfabet.
- Indonesia. Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda yang Berkaitan dengan Tanah. UU No.4 Tahun 1996. LN No.42 Tahun 1996. TLN No. 3632.
- Indonesia. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 juncto Undang- Undang Nomor 7 Tahun 1992. Tentang Perbankan. LN Nomor 82 Tahun 1998. TLN nomor 3790.
- Indonesia. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 tentang Bank Indonesia.
- Subekti dan Tjitrosudibio. 2006. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Persantunan:
- Penelitian dalam artikel ini mendapat bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu kami mengucapkan terima kasih, semoga artikel ini memberikan manfaat bagi kita semua yang membacanya.